

# COMMUNE DE VILLIEU-LOYES-MOLLON

## Révision du plan local d'urbanisme

### Compte-rendu de la réunion de travail n°16 du 25 février 2021

---

#### PERSONNES PRESENTES

Prénom et NOM	Fonction et organisme
Eric BEAUFORT	Maire de Villieu-Loyes-Mollon
Rita ERIGONI	Adjointe
Florence LA ROSA	Adjointe
Alain GONARD	Adjoint
Bruno PICHAT	Adjoint
Michel BRUNO	Adjoint
Frédérique CHRISTIN	Conseillère municipale
Annie BERLAND	Conseillère municipale
Rémi BRUNETTI	Conseiller municipal
Michel COLLET	Conseiller municipal
Bernard GUERS	Conseiller municipal
Olivier RICHARD	Conseiller municipal
Alain BENGUIGUI	Conseiller municipal
Jennifer PUTELAT	Agent en charge de l'urbanisme
Charlotte RODRIGUEZ	Agent en charge de l'urbanisme
Xavier BENSOUSSSEN	Directeur Général des Services
Baptiste JOLIVET	ADIA01
Emmanuel ROGER	Urbaniste
Olivier LERUTH	Architecte-Urbaniste, ZEPPELIN Architectes

#### Objet de la réunion : Etude des OAP.

Le représentant de Zeppelin Architectes explique les éléments importants pris en compte pour analyser un site :

- l'interface entre le bâti, la voirie et les espaces collectifs,
- les paysages, la perception des sites et des constructions futures,
- l'approche pré-opérationnelle, qui implique d'être vigilant quant au caractère réaliste de ce qui est proposé. Il est également important de garder une certaine latitude et de ne pas être trop verrouillé dans son approche,
- l'identification des enjeux clés qui cadrent l'aménagement du secteur.

### **OAP N°1 MAIRIE / BOTTET / CHAVAGNEUX :**

Les décisions suivantes sont prises :

- Evolutions sur l'îlot A :
  - o repositionner le linéaire de commerces au niveau du croisement de la rue de l'église et du chemin du Pont Vieux.
  - o Prévoir plutôt des petits blocs : inscrire une disposition prévoyant qu'au-delà d'une longueur de façade de 20 à 30 mètres, il faut une césure. Monsieur le Maire ajoute qu'il faudrait également une trame qui permette une variation de façade.
- Modifications de périmètre :
  - o étendre le périmètre de l'OAP de l'autre côté de la rue des Sources (entre les rues du Botter et rue de l'Eglise),
  - o îlot B : la parcelle 377 comprend une bâtisse rénovée et habitée : elle n'a pas vocation à être incluse dans le programme de renouvellement urbain.
- Prévoir un traitement spécifique du croisement de la rue des Sources et de la rue de l'Eglise.
- Prendre en compte un prolongement de cheminement modes doux dans le prolongement de celui envisagé dans le cadre du projet d'aménagement et de construction prévu entre l'avenue Charles de Gaulle et le chemin de Chavagneux.

### **OAP N°2 COTEAU DE VILLIEU :**

Les décisions suivantes sont prises :

- Un invariant : la protection des arbres présents sur le site et le traitement des accès.
- Permettre l'évolution de l'habitation principale, notamment si le propriétaire veut réhabiliter pour son propre usage

Un projet particulier d'activité professionnelle en partie nord du tènement est évoqué, avec maintien de la construction existante et constructions neuves à vocation économique/non-résidentielle.

### **OAP N°3 AKWELL / MGI :**

Les décisions suivantes sont prises :

- L'OAP doit intégrer le projet de centre de loisirs projeté par la commune :

- Implantation du programme prévue derrière (sud-est) le bâtiment centre de rencontre,
- Besoins en en surfaces estimés à environ 600 m<sup>2</sup> y/c extérieurs (SDP construction : 130 enfants x 3m<sup>2</sup>/enfant= 390 m<sup>2</sup> SDP)

Des éléments de programme seront transmis par la commune à ZEPPELIN.

#### **OAP N°4 TERRES POLLET :**

Les décisions suivantes sont prises :

- Prendre en compte une ferme ancienne qui est propriété communale : les bâtiments de la ferme, éléments du patrimoine communal, doivent être préservés.
- Réflexion sur une évolution du périmètre de l'OAP, qui pourrait impacter la connexion modes doux avec l'avenue Charles de Gaulle : il est proposé de sortir du périmètre l'intégralité des parcelles Nos B2209 et B320, et d'intégrer l'intégralité des parcelles Nos B1192 et B1193.
- Le positionnement du logement intermédiaire ou collectif est à revoir.

#### **OAP N°5 CLOS DES COLLOMBES :**

L'OAP n°5 ne suscite pas de remarques particulières.

#### **OAP N°6 MONTAPLAN :**

Les décisions suivantes sont prises :

- L'OAP n'est pas retenue (pas d'OAP à réaliser sur le secteur) : les problèmes d'infiltration côté aval limitent trop fortement les possibilités d'aménagement du site.

#### **OAP N°7 MOLLON :**

Les décisions suivantes sont prises :

- Modifications de périmètre :
  - Un morceau de maison à retirer de l'OAP (bâti sur parcelle No AH349),
  - Intégrer au périmètre de l'OAP le centre Saint-Exupéry et deux maisons que la commune a achetés (parcelles Nos ZB26, AH185).
- Le tracé de la liaison piétonne est à rectifier en partie nord du secteur (Eglise).

#### **OAP N°8 NORD-MOLLON :**

Les décisions suivantes sont prises :

- Simplification du schéma de voirie, avec éventuellement simplification du schéma de développement en partie sud-est du secteur.

- Prévoir des typologies bâties spécifiques pour du logement social.

L'extension du périmètre constructible de l'OAP est discutée pour desservir des parcelles bordées par la RD984 et la voie de desserte du lotissement. L'urbaniste du cabinet Emmanuel ROGER rappelle que l'objectif premier est de préserver les espaces agricoles et naturels. Il n'est pas souhaitable d'urbaniser davantage dans ce secteur en retrait par rapport au centre de Villieu.

La commune indique son intérêt pour le développement d'un projet d'ensemble ambitieux sur le plan architectural et écologique, avec par exemple la réalisation d'un éco-hameau.

Il est convenu que le secteur présente des atouts pour l'implantation de constructions avec une ambition et qualité architecturale singulières.

### **OAP N°9 JANIVON :**

Les décisions suivantes sont prises :

- Périmètre : retirer le site d'activités au Sud. Un renouvellement urbain n'est pas envisagé pour l'instant au niveau du tènement. Le périmètre de l'OAP se limite donc au grand terrain inséré dans le tissu bâti.
- Les rez-de-chaussée des constructions pourraient recevoir des services, au risque toutefois de concurrencer le centre bourg.
- Prévoir des espaces de proximité et de rencontre (aires de jeux, square) pour les habitants de cette partie du bourg.
- Poursuivre la réflexion sur les typologies bâties à développer le long de l'avenue Charles-de-Gaulle.

### **Deux sites supplémentaires sont envisagés pour une OAP :**

- **Montée des Cannes** : OAP à réaliser.
- **Site industriel localisé à proximité de la mairie** : ce site localisé en plein centre présente des enjeux de renouvellement urbain, de valorisation des abords du cours d'eau et d'un petit canal. Le recours au droit de préemption nécessite que la collectivité ait défini un projet pour le site. Toutefois, il n'y a pour l'instant pas de perspective d'évolution du tènement.

Compte tenu de l'état d'avancement des réflexions sur ce tènement, il est proposé de lui apposer un Périmètre d'Attente d'un Projet d'Aménagement Global (PAPAG), à contrario d'une OAP.

### **SUITES A DONNER**

- Les prochaines réunions auront lieu les 21 avril (règlement) et 5 mai 2021 (OAP).
- L'avocat en charge du suivi du PLU sera consulté sur :
  - o La zone UL à proximité de la Masse (voir compte-rendu du 24 février)

- Le classement en zone d'urbanisation des terrains situés au Nord de Mollon
- Le degré d'opposabilité des schémas graphiques des OAP proposées.